BSD untung, Tigaraksa Tersandung

Proyek Kota Tigaraksa memang tidak seberuntung BSD. Nasibnya sekarang sangat tergantung pada rencana relokasi ibu kota Kabupaten Tangerang yang tak kunjung mendapatkan "restu" dari pusat.

RIBUAN KONSUMEN TERJEBAK

Kalau kita coba tarik benang merah antara proyek kota baru BSD dan Kota Tigaraksa, barangkali barangkaliada sedikit kesamaan. Kecuali sama-sama berada di Kabupaten Tangerang, pembangunan kedua mega proyek properti tersebut pada mulanya juga sama-sama memperoleh dukungan dari pemerintah, dan sama-sama diproyeksikan menjadi pusat pertumbuhan ekonomi baru di wilayah barat Jakarta.

Hanya saja bedanya, kata Asmen II Menperkim Sudarsono Sukardi, pembangunan BSD mem peroleh dukungan dari pemerintah pusat, lantaran dijadikan penyangga ibu kota. Sementara Kota Tigaraksa, memperoleh du kungan dari Pemda Kabupaten Tangerang. "Waktu itu kami diundang oleh pemda untuk membicarakan kemungkinan kerjasama relokasi ibu kota kabupaten. Dan kami menerima tawaran itu," kata bos Grup Tigaraksa, Johnny Widjaja, pada suatu kesempatan dengan Properti Indonesia.

Maka dari itu konsep pembangunan yang diterapkan pun berbeda. BSD dirancang menjadi kota mandiri, agar dapat meringankan beban Kota Jakarta. Sedangkan Kota Tigaraksa disiapkan menjadi ibu kota Kabupaten Tangerang.

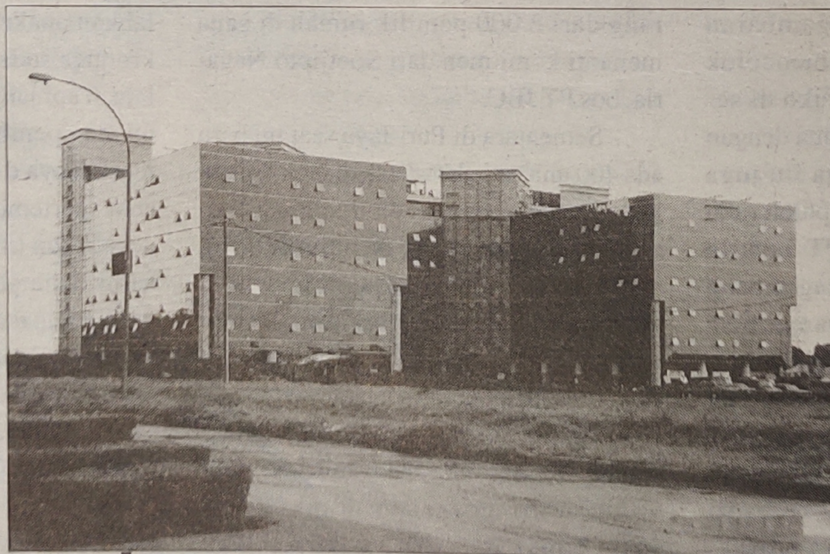
Perbedaan kedua konsep tersebut dapat dilihat dari *master plan* yang mereka buat. BSD yang memiliki SK izin lokasi seluas 6.000 Ha, secara umum membagi lahannya ke dalam tiga peruntukan. Di mana hampir empat per limanya akan dibangun perumahan berikut sarana dan prasaranya. Lalu seperlimanya lagi, akan dimanfaatkan untuk pembangunan *economic base*, berupa pusat niaga terpadu dan kawasan industri berteknologi tinggi.

Sementara Kota Tigaraksa yang mendapatkan SK izin lokasi seluas 3.000 Ha, sekitar separuhnya akan digunakan untuk membangun perumahan, 45 Ha untuk pusat pemerintahan, 47 Ha dialokasikan bagi industri rumah tangga, 10 Ha untuk pusat bisnis, dan selebihnya dicadangkan bagi pembangunan fasilitas sosial dan fasilitas umum.

Jika melihat kecilnya lahan yang dialokasikan untuk pembangunan *economic base*, tampak jelas bahwa PT Panca Wiratama Sakti (PWS), pengembang Kota Tigaraksa, sangat menggantungkan nasibnya pada rencana pemda. Padahal sejak awal, Johnny Widjaja telah menyadari bahwa untuk memindahkan sebuah ibu kota kabupaten itu bukan urusan sepele. Yakni harus mendapatkan persetujuan dari 7 menteri, dan dituangkan dalam Peraturan Pemerintah (PP).

Akibat rencana pemda yang terus molor, membuat Kota Tigaraksa kini praktis tidak memiliki *selling point* lagi. Dan berdampak negatif terhadap pemasaran produknya.

Boleh dibilang, kondisinya sekarang persis seperti nasib orang yang jatuh tertimpa tangga. Di satu sisi penjualannya



MITA D.S.

Gedung German Centre Indonesia, salah satu proyak di BSD yang dibangun investor asing

mandeg, dan di sisi lain, ribuan rumah yang sudah terbangun juga belum banyak yang dihuni. Sehingga para konsumen yang bermotif investasi mulai dihinggapi rasa prustasi. Celakanya, mereka berlomba menjual rumahnya kembali dengan melakukan aksi "banting" harga. "Pokoknya jadi *duit*," kata seorang konsumen dengan nada kesal.

Seperti diungkapkan Direktur PT Etika Realtindo, Tirta Setiawan, rumah berukuran 54 m2 dengan luas tanah 120 m2 hanya ditawarkan Rp.45 juta. Padahal rumah itu sudah direnovasi dengan biaya sekitar Rp.10 juta. "Mungkin kalau serius, Rp.35 juta juga dilepas. Mengingat pasar sekunder di sana tidak berjalan," katanya.

Berdasarkan pengamatan Properti Indonesia di lapangan, tampak jelas bahwa PT PWS memang tidak berhasil menjaring konsumen *enduser*, hingga lingkungannya menjadi sepi. Beberapa ruas jalan malah aspalnya telah berganti kubangan, dan hampir seluruh pekarangan rumah yang ada nyaris dipenuhi rumput ilalang.

Alex, satu-satunya karyawan yang ditugaskan untuk menjaga kantor pemasaran di proyek, waktu ditanyai Properti Indonesia mengakui, bahwa PT PWS sedang menghentikan aktifitasnya, kendati pembangunan tahap pertama seluas 300 Ha belum seluruhnya terealisasi.

Beberapa lokasi yang sempat dibangun pada tahap pertama meliputi Bukit Cikasungka (rencana 120 Ha), Pesona Anggrek (40 Ha), Pesona Nusa Indah (30 Ha) dan Takara Golf Resort. Di samping itu juga sudah nampak berdiri beberapa gedung perkantoran. Sejumlah 5 gedung sudah rampung dibangun. Sedangkan 3 gedung lagi nampak terbengkalai dalam tahap konstruksi.

Namun demikian, bukan berarti kota impian Johnny Widjaya tersebut tak memiliki prospek sama sekali. Secercah harapan pada 1 September lalu mulai kelihatan, karena Bupati Tangerang, Agus Djunara telah meresmikan penggunaan gedung Dinas Pekerjaan Umum di sana.



MITA D.S.

Rumah-rumah di Kota Tigaraksa di obral oleh pemiliknya

Nasib Kota Tigaraksa sangat bertolak belakang dengan BSD yang sedari awal telah memperoleh lampu hijau dari pemerintah pusat. Proyek kota baru pertama di Indonesia ini bak sebuah mobil yang meluncur di jalan tol. Sejak dibangun tahun 1989, boleh dibilang tidak pernah menemui hambatan yang berarti. Dari segi pendanaan misalnya, BSD didukung oleh 10 pengembang papan atas Indonesia. Bahkan dari perizinannya, *master plan*- BSD telah disahkan menjadi Rencana Umum Tata Ruang Kota (RUTRK) Serpong melalui Perda Kabupaten Tangerang No.4/1996. Ini artinya, pembangunan BSD telah terintegrasi ke dalam rencana pengembangan wilayah Kabupaten Tangerang. Dan tidak tertutup kemungkinan ada beberapa infrastruktur yang sejak awal memang telah diprogramkan pemerintah, sehingga BSD tidak perlu merogoh koceknya lagi.

Maka tidaklah mengherankan jika hampir seluruh rencana pembangunan tahap pertama seluas 1.300 Ha dapat di selesaikan sesuai jadwal.

Menurut Presdir BSD Budiarsa Sastrawinata, sampai tahun ke-9 ini pihaknya telah memba-ngun rumah sekitar 13.000 unit, serta mengembangkan lahannya ke dalam tiga peruntukan. Yakni untuk perumahan, kawasan niaga terpadu dan kawasan industri. "Sekarang ketiga-tiganya jalan bersamaan," katanya.

Dari pengamatan Properti Indonesia, pembangunan perumahan di beberapa sektor memang masih tetap berjalan, terutama di Giri Loka dan Puspita Loka. Sedangkan di kawasan niaga terpadu terlihat ratusan pekerja sedang menyelesaikan pembangunan gedung German Centre Indonesia setinggi 7 lantai dan sekolah Jerman. Barangkali yang tengah "istirahat" sejenak hanyalah rumah sakit Medika BSD yang dibangun oleh investor dari Malaysia.

Pemandangan yang sama juga terlihat di kawasan industri Taman Tekno. Di mana beberapa bangunan pabrik sudah mulai berdiri. "Banyak investor asing yang telah membenamkan modalnya di Taman Tekno dan CBD," kata menantu Ciputra itu menambahkan. Bahkan katanya, pada bulan Agustus lalu BSD berhasil menandatangani nota kesepahaman atas pembelian tanah seluas 12 Ha dengan investor dari Swis untuk pembangunan sebuah universitas.

Dari dua contoh kasus tersebut, agaknya dapat ditarik kesimpulan bahwa pembangunan kota baru tidak bisa seluruhnya direncanakan oleh swasta, tapi juga harus mendapat dukungan penuh dari pemerintah. "Kalau pusat telah mendukung, maka semua instansi yang terkait akan turut menyukseskan," jelas Soedarsono ■ *Joy*